

Esecuzione Forzata N. 31/2025
POPP-1 S.R.L.
contro

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
POPP-1 S.R.L.
contro

N. Gen. Rep. **31/2025**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Nicola Montevocchi
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Ricchi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 721/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 612
C.F. RCCGRG70A26H294W – P. Iva 04344205404

con studio in Rimini (RN) Viale C. Zavagli n. 2
telefono: 054124581
email: gioricchi@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Dott. Nicola Montevocchi
Perito: Ing. Giorgio Ricchi
1/13

Beni in Rimini (RN) Via Marecchiese n° 575 località Corpò
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e garage pertinenziale siti a Rimini (RN) via Marecchiese n° 575 - località Corpò (descrizione immobili come da pignoramento)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale (indipendente) e garage facenti parte di un fabbricato bifamiliare diviso da cielo a terra.

Il garage si colloca all'interno di corte esterna privata con accesso da strada. All'appartamento si accede sempre direttamente da corte esterna privata e si articola su due piani fuori terra più sottotetto. Il piano terra ed è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, retro cucina e bagno; dal primo pianerottolo del vano scala si accede ad un terrazzo con tettoia. Al piano primo sono presenti 3 camere da letto e corridoio dal quale si accede ad un piccolo balcone.

Nel pianerottolo del vano scala tra piano primo e piano sottotetto è presente un bagno.

Il piano sottotetto è costituito da ripostiglio.

Il fabbricato risalente ad inizio anni 50, presenta una struttura in muratura portante, solai di interpiano in latero-cemento e copertura in struttura lignea. Complessivamente il fabbricato si trova discrete condizioni manutentorie.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 201,53**.

Identificato al Catasto del Comune di Rimini (RN):

- fabbricati: Proprietà intestata a per la quota di 1/9, per la quota di 6/9, per la quota di 1/9, per la quota di 1/9 foglio 130 mappale 64 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. totale 184 mq, sup. totale escluse aree scoperte 179 mq, rendita: 414,46€.
- fabbricati: Proprietà intestata a per la quota di 1/9, per la quota di 6/9, per la quota di 1/9, ita per la quota di 1/9 foglio 130 mappale 64 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita: 64,45€.
- fabbricati: foglio 130 mappale 64 subalterno 3, BCNC corte ai sub 1-2.
- Terreni: foglio 130 mappale 64, qualità classe ENTE URBANO, superficie 213,00 mq

Confini: Il lotto su cui insiste l'immobile in oggetto confina con via Marecchiese e con altre proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico locale.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buona) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	il centro storico di Rimini dista circa 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dall'esecutata .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione (Attiva) derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CARIFANO-CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A, contro a firma di Notaio Bosi Tomaso in data 01/08/2007 Rep. 58237/8849 Trascritto a Rimini in data 04/08/2007 ai nn. 13633/3350 importo ipoteca: 195.000,00 €

Iscrizione (Attiva) derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro a firma di Notaio Pierantoni Maurizio in data 10/09/2013 Rep. 3529/2243 Trascritto a Rimini in data 12/09/2013 ai nn. 12008/1954 importo ipoteca: 63.000,00 €

Iscrizione (Attiva) derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore di COOPERATIVA SOCIALE ELLUNO S.C.S., contro a firma del Tribunale di Vercelli in data 28/05/2014 Rep. 534 Trascritto a Rimini in data 29/03/2017 ai nn. 4115/739 importo ipoteca: 12.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di POPP-1 S.R.L., contro a firma di Tribunale di Rimini in data 24/02/2025 Rep. 341 trascritto a Rimini in data 19/03/2025 ai nn. reg. gen. 4082, reg. part. 2916

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Esecuzione Forzata N. 31/2025
POPP-1 S.R.L.
contro

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.318,00 di cui € 518,00 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 195.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 63.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 12.000,00	€ 60,00	€ 94,00	€ 154,00
pignoramento Rep. 341			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 518,00
onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.318,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 08/10/2025 ed è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In ottemperanza a quanto indicato al punto 10 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue:

dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 22/10/2025, sono emerse le seguenti difformità riferite al condono edilizio sanatoria 25235/2007:

- la tettoia condonata sopra il vano retro cucina presenta è stata ricostruita senza il pilastro centrale e presenta altezze diverse;
 - sono state apportate modifiche interne al piano terra nella zona fra bagno e soggiorno con chiusura della porta del corridoio su muratura portante;
 - il WC posizionato sul pianerottolo fra piano primo e sottotetto è presente nell'elaborato del condono ma non indicato fra le tipologie da sanare;
- le dimensioni interne del garage non corrispondono a quelle del condono. Si ritiene sia un errore di rappresentazione in quanto le misure esterne corrispondono;
- nel sottotetto l'altezza massima di riportata nel condono non corrisponde a quella misurata (h=240 cm sotto tavella);
 - nel sottotetto non è rappresentato una parte di muro da una testa.
 - lievi differenze in alcune quote dei vani (sia nell'appartamento che nel garage);

Altre difformità rientrano della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e art 19 bis L.R. 23/04.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica SCIA in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le stesse difformità sopra citate; si ritiene di non dover procedere all'aggiornamento catastale in quanto le variazioni non modificano in modo sostanziale i parametri catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, riferite al biennio antecedente il pignoramento:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A.

proprietari dal 18/12/2018 ad oggi

Con successione registrata in data 18/12/2018 n. 1879/9990 acquisivano proprietà di 3/18 e di 2/18 ciascuno

. Successione trascritta in data 18/10/2019 ai nn. 15488/10406.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01/08/2017 n. 1471/2017, atto trascritto in data 04/08/2017 ai nn. 10589/6462 a favore di

contro

n.b. rinunciavano all'eredità con atto del tribunale di Rimini rep. 00000175 num. R.g. 137/2017 registrato in data 06/02/2017 al n. 1001/IV.

.

proprietaria dal 01/08/2007 ad oggi.

Con atto di compravendita del 01/08/2007 Rep. 58236/8848 a firma del Notaio Bosi Tomaso acquistava la proprietà per quota pari a 1/2. Atto trascritto in data 04/08/2007 ai nn. 13632/7968

6.2 Precedenti proprietari:

A.

proprietario per la quota 1/2 dal 01/08/2007 al 18/12/2018.

Con atto di compravendita del 01/08/2007 Rep. 58236/8848 a firma del Notaio Bosi Tomaso acquistava la proprietà per quota pari a 1/2. Atto trascritto in data 04/08/2007 ai nn. 13632/7968

proprietario per la quota di 1/1 dal 30/07/1971 al 01/08/2007.

Con atto di compravendita del 30/07/1971 Rep. 6679/1224 a firma del Notaio Sante Bernardi Fabbrani il sig. acquistava la piena proprietà. Atto trascritto in data 27/08/1971, Reg. Part. 8280

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 499 del 05/04/1950 e successive varianti per ricostruzione di fabbricato.

Licenza edilizia n. 56 del 13/01/1954 per costruzione di vano accessorio

Condono L.47/85 Reg. 25235 del 31/07/2007

DIA n. 1048 prot. 136829 del 24/07/2003 per sostituzione di strati di finitura della copertura e della lattoneria

ABITABILITA'

N. 408 del 14/11/1953 intestata a

Descrizione appartamento e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta unifamiliare a schiera e garage siti in Rimini (RN) via Marecchiese n° 575 – località Corpò

Destinazione urbanistica:

RUE adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/03/2011, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016 e in vigore dal 6/4/2016. L'immobile è identificato nella zona AUC3

composizione del bene	sup reale lorda	coeff	sup comm
Abitazione	147,22	1	147,22
Ripostigli piano sottotetto H<1.50m	43,15	0.40	17,26
Ripostigli piano sottotetto H>1.50m	19,15	0.60	11,49
Balcone	2,00	0.25	0,50
Terrazzo con tettoia	12,35	0.50	6,18
Garage	17,80	0.60	10,68
Area esterna di pertinenza 25,00 mq di 114,00 mq totali	25,00	0.15	3,75
Area esterna di pertinenza oltre 25,00 mq	114,00-25,00=89,00	0.05	4,45
TOTALE	355,67		201,53

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestra a doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete.

Termico: tipologia: autonomo. Riscaldamento con radiatori alimentato da caldaia. condizioni: discrete.

Condizionamento: Non presente

Gli impianti non sono dotati di conformità.

Si precisa che alla presente relazione di stima verrà allegato **Attestato di Prestazione Energetica**.

L'unità immobiliare risulta ricadere nella classe energetica **"G"** codice attestato 07662-756125-2025 con scadenza in data 07/11/2035.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

A – Appartamento e garage:

locali al PT	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	13.61	2.71	E	buone
Sala	18.62	2.71	S	buone
Bagno	5.70	2.71	S-O	buone
Cucina	12.31	2.71	O	buone
Retro Cucina	9.20	2.71	O	discrete
Disimpegno	1.80	2.71		buone
Garage	15.22	2.00	N-E	buone
Rip	1.38	Hm=1.65		discrete
Locali al P1				
Camera 1	14.44	2.75	O	discrete
Camera 2	9.12	2.75	S-O	discrete
Camera 3	15.20	2.75	S	discrete
Corridoio	12.51	2.75	N-O/S-E	discrete
Balcone	2.00			discrete
Terrazzo con tettoia	12.35			scarse
Bagno 2	2.62	1.90	N-O	scarse
Locali al P. sottotetto				
Ripostiglio h<1.50m	35.96	Hm=1m	S/E/O	Al grezzo
Ripostiglio h>1.50m	17.60	Hm=2.10m		Al grezzo
TOTALE SUP.	199.64			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al numero 4.

Le fotografie sono allegate al termine della presente relazione.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € **1.700,00** al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

8.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

-valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2025, abitazioni civili da €. 1.600 a €.1.950 al mq (stato conservativo normale);

-Borsino Immobiliare; abitazioni in stabili di fascia media: valore medio €. 1.503 al mq;

VALORI COMPARABILI:

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità della via Marecchiese frazione Corpolò di Rimini

- A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2020 al prezzo di 188.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA MARECCHIESE 000577, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 130 mapp. 65 sub. / con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 136,95 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA MARECCHIESE 00622, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 132 mapp. 148 sub. / con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 111,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA MARECCHIESE 00626, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 132 mapp. 30 sub. / con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 112,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA GRADIZZA 00028, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 132 mapp. 403 sub. / con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 148.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA ARGENTA 00006, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 131 mapp. 57 sub. / con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>
<i>Data DAT</i>	<i>05/2020</i>	<i>01/2023</i>	<i>05/2024</i>	<i>02/2024</i>	<i>11/2024</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>188.500,00</i>	<i>95.000,00</i>	<i>130.000,00</i>	<i>185.000,00</i>	<i>148.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>136,95</i>	<i>111,00</i>	<i>112,00</i>	<i>102,80</i>	<i>64,00</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>1.376,41</i>	<i>855,86</i>	<i>1.160,71</i>	<i>1.799,61</i>	<i>2.312,50</i>

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento, garage e corte esterna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sotto riepilogate:

composizione del bene	sup comm.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	147,22	€ 1.700,00	€ 250.274,00
Ripostigli piano sottotetto H<1.50m	17,26	€ 1.700,00	€ 29.342,00
Ripostigli piano sottotetto H>1.50m	11,49	€ 1.700,00	€ 19.533,00
Balcone	0,50	€ 1.700,00	€ 850,00
Terrazzo con tettoia	6,18	€ 1.700,00	€ 10.506,00
Garage	10,68	€ 1.700,00	€ 18.156,00
Area esterna di pertinenza 25,00 mq di 114,00 mq totali	3,75	€ 1.700,00	€ 6.375,00
Area esterna di pertinenza oltre 25,00 mq	4,45	€ 1.700,00	€ 7.565,00
TOTALE	201,53	€ 1.700,00	€ 342.601,00

- Valore corpo:	€ 342.601,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 342.601,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 342.601,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento				
A	Garage	355,67	€ 342.601,00	€ 342.601,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore al netto del deprezzamento

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 34.260,10

Valore finale di stima: € 308.340,90

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto

Valore arrotondato degli immobili al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 308.500,00

Relazione lotto creata in data 11/11/2025

il perito

.....

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia del Territorio
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati – Estratti atti
- ✓ N° 6 Altri allegati – Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati – Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati – Agenzia delle Entrate